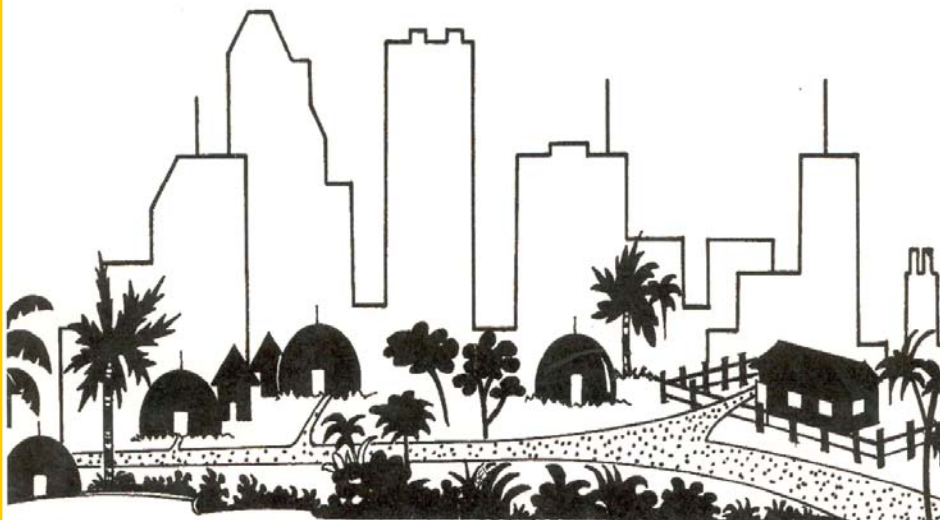


**JOURNAL**



**OFFICIEL**

de la  
**République Démocratique du Congo**  
CABINET DU PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE



# **CODE FONCIER**

## **IMMOBILIER ET DU REGIME DES SURETES**

Textes légaux et réglementaires coordonnés

46<sup>e</sup> Année

Numéro Spécial

15 octobre 2005

# **JOURNAL OFFICIEL**

## **DE LA**

### **REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU CONGO**

#### ***Conditions d'abonnement, d'achat du numéro et des insertions***

Les demandes d'abonnement ainsi que celles relatives à l'achat de numéros séparés doivent être adressées au Service du Journal Officiel, Cabinet du Président de la République, B.P. 4117, Kinshasa 2.

Les montants correspondant au prix de l'abonnement, du numéro et des insertions payantes sont payés suivant le mode de paiement des sommes dues à l'Etat.

Les actes et documents quelconques à insérer au Journal Officiel doivent être envoyés au Journal Officiel de la République Démocratique du Congo, à Kinshasa/Gombe, Avenue Colonel LUKUSA n° 7, soit par le Greffier du Tribunal s'il s'agit d'actes ou documents dont la Loi prescrit la publication par ses soins, soit par les intéressés s'il s'agit d'acte ou documents dont la publication est faite à leur diligence.

Les abonnements sont annuels ; ils prennent cours au 1<sup>er</sup> janvier et sont renouvelables au plus tard le 1<sup>er</sup> décembre de l'année précédant celle à laquelle ils se rapportent.

Toute réclamation relative à l'abonnement ou aux insertions doit être adressée au Service du Journal Officiel, B.P. 4117, Kinshasa 2.

**REGLEMENT ANNEXE A L'ORDONNANCE N° 86-115 DU 10 AVRIL 1986 MODIFIANT LE REGLEMENT ANNEXE A L'ORDONNANCE N° 74-148 DU 02 JUILLET 1974 PORTANT MESURES D'EXECUTION DE LA LOI N° 73-021 DU 20 JUILLET 1973 TELLE QUE MODIFIEE ET COMPLETEE A CE JOUR PAR LA LOI N° 80-008 DU 18 JUILLET 1980.**

*Chapitre 1<sup>er</sup>:*

**CONCESSIONS A TITRE ONEREUX DE TERRES RURALES AUTRES QUE CELLES DE PLUS DE 10 HECTARES A USAGE AGRICOLE OU D'ELEVAGE.**

**Article 1<sup>er</sup> :**

Dispositions générales.

Les concessions à titres onéreux de terres rurales autres que celles de plus de 10 hectares à usage agricole ou d'élevage sont réglementées par les dispositions qui suivent.

En dehors des localités classées, le tarif à appliquer est celui de la localité classée la plus proche.

Le loyer ou la redevance annuelle se calcule par hectare indivisible, sauf si le texte en dispose autrement.

Les contrats de location sont établis pour une durée de trois ans. En cas de mise en valeur insuffisante, ils peuvent être renouvelés à deux reprises, chaque fois pour une période de deux ans.

Lors de chaque renouvellement, le prix du loyer est majoré de 2% du taux initial.

**Article 2 :**

Terrains à usage commercial y compris ceux à usage d'hôtellerie.

Les loyers ou redevances annuels des terrains à usage commercial, destinés à la construction d'un seul établissement de l'espèce, sont fixés comme suit :

LOCALITE	PRIX DE REFERENCE	LOYER OU REDEVANCE AN.
1 <sup>ère</sup> Classe	Z. 3.600,00.00	Z. 360,00.00
2 <sup>ème</sup> Classe	Z. 1.800,00.00	Z. 180,00.00
3 <sup>ème</sup> Classe	Z. 750,00.00	Z. 75,00.00

**Article 3 :**

Terrains à usage industriel y compris ceux à usage artisanal.

Les loyers et redevances annuels des terrains à usage industriel sont fixés comme suit :

LOCALITE	PRIX DE REFERENCE	LOYER OU REDEVANCE AN.
1 <sup>ère</sup> Classe	Z. 3.600,00.00	Z. 216,00.00

2 <sup>ème</sup> Classe	Z. 1.800,00.00	Z. 108,00.00
3 <sup>ème</sup> Classe	Z. 750,00.00	Z. 45,00.00

**Article 4 :**

Terrains à usage résidentiel.

Le tarif des terrains à usage résidentiel est fixé comme suit :

LOCALITE	PRIX DE REFERENCE	LOYER OU REDEVANCE AN.
1 <sup>ère</sup> Classe	Z. 3.600,00.00	Z. 288,00.00
2 <sup>ème</sup> Classe	Z. 1.800,00.00	Z. 144,00.00
3 <sup>ème</sup> Classe	Z. 750,00.00	Z. 60,00.00

**Article 5 :**

Les dispositions ci-après sont applicables aux terrains à usage commercial, industriel ou résidentiel.

- 1°. Sans préjudice des dispositions légales ou réglementaires spéciales en matière de construction, l'obligation d'ériger des constructions en matériaux durables peut être imposée aux concessionnaires dans les localités que désigne le Président Régional du Mouvement Populaire de la Révolution, Gouverneur de Région.  
Sont considérés comme construits en matériaux durables, les bâtiments érigés en briques adobes, crépis au mortier de ciment avec fondations en pierres ou briques cimentées au même mortier et couvertes de tuiles cuites, tôles ou éternit.
- 2°. Dans les localités où la construction en matériaux durables est obligatoire, la concession perpétuelle ne peut être consentie que pour autant que toutes les constructions se trouvant sur le terrain soient entièrement érigées en matériaux réputés durables, répondant à la destination prévue et que le terrain soit clôturé, sauf situation particulière, sur toutes les parties de son périmètre libre de constructions, par une clôture en matériaux durables ou une haie vive de 1 m 20 de hauteur.  
Dans tous les autres cas, il suffit que la construction principale soit érigée en matériaux réputés durables et la parcelle clôturée comme dit ci-dessus, pour que la concession perpétuelle puisse être consentie.  
Lorsqu'un contrat de concession ordinaire implique l'obligation de mise en valeur, celle-ci n'est considérée comme exécutée que si le concessionnaire ordinaire a satisfait aux règles ci-dessus tracées.
- 3°. Hormis les parcelles des centres commerciaux dont les dimensions sont déterminées lors de la création des centres, la superficie à concéder est fixée en fonction du programme de mise en valeur agréé et compte tenu des contingences locales. Le mode de concession, quelle que soit la destination du terrain, est également arrêté en fonction de ces critères.

**Article 6 :**

Terrains à usage de station-service ou de station d'essence.

Les dispositions énoncées à l'article 2 ci-dessus pour les terrains à usage commercial sont applicables aux terrains à usage de station-service ou de station d'essence.

Néanmoins, le délai imparti pour la mise en valeur est de deux ans maximum. En cas de mise en valeur insuffisante à l'expiration de ce terme de deux ans, le contrat peut être renouvelé, aux mêmes conditions que les baux pour les terrains à usage commercial, pour un terme de deux ans maximum.

**Article 7 :**

Terrains à usage d'entreposage de liquides inflammables.

Les terrains visés par cet article sont destinés à :

- 1°. l'entreposage en vrac de liquides qualifiés inflammables par la législation en la matière, en tanks, en citernes, en réservoirs à l'air libre, en réservoirs ouverts ou souterrains ;
- 2°. l'entreposage en colis à ciel ouvert ou en emplacements ouverts de liquides préqualifiés en une quantité supérieure à 2.000 litres, en fûts, en bidons ou en containers.

Les tarifs suivent ceux arrêtés pour les terrains à usage industriel.

**Article 8 :**

Terrains à usage de carrières ou briqueterie.

Est considéré comme terrain à usage de carrière, tout terrain destiné à l'extraction ou au prélèvement de pierres, pierrailles, moellons, gravier, sable, terres jaunes ou à briques ou autres matériaux analogues, tels que chaux, terres à tuiles et à carreaux de pavement, galots, marbre, etc.

Est considéré comme terrain à usage de briqueterie, tout terrain destiné à l'installation des fours à briques. La redevance due au Trésor varie selon qu'il s'agit d'une installation provisoire et/ou occasionnelle du sol ou d'une installation à caractère permanent.

Elle est pour l'occupation provisoire et/ou occasionnelle forfaitairement fixée à Z. 2.500,00 l'an au moins.

Pour l'occupation à caractère permanent du terrain, elle est fixée au même tarif que celui prévu pour les terrains à usage industriel. aucune construction en matériaux durables ne peut être érigée sur les terrains visés, sans autorisation de l'autorité compétente pour accorder la concession.

**Article 9 :**

Terrain à usage de dépôt d'explosifs.

Le tarif suit celui des terrains à usage industriel. Toutefois, en ce qui concerne les zones de sécurité éventuelles à créer autour des dépôts et dont l'étendue est fixée de commun accord avec le service compétent, le tarif forfaitaire est de Z. 500,00.00 par an.

Aucune construction ne peut être érigée dans ces zones de sécurité sans autorisation de l'autorité compétente.

**Article 10 :**

Terrains destinés aux installations de chantier et de dépôts de matériaux.

Sont considérés comme terrains à tels usages, ceux destinés aux entreprises de travaux publics ou de travaux de particuliers pour leurs installations essentiellement provisoires, telles que remises ou aires de stockage de matériaux, parcs de matériel roulant, logement du personnel affecté aux travaux, bureaux de chantier.

Ces terrains sont concédés pour un terme ne dépassant pas la durée des travaux. Le tarif est fixé forfaitairement à Z. 2.500.000 ,00 l'an au moins.

**Article 11 :**

Terrains à destination de cité résidentielle.

Est considérée comme cité résidentielle aux termes du présent article, l'ensemble des constructions affectées par un employeur au logement de son personnel. Le tarif de la redevance annuelle est fixé à Z. 250,00.00. Une concession perpétuelle ou une concession ordinaire ne peut être accordée que si les constructions à ériger sur ces terrains sont faites en matériaux réputés durables et couvrent au moins 1/10ème de leur superficie.

**Article 12 :**

Terrains à usage de pisciculture.

Les terres concédées à cet usage doivent être transformées en vivriers aménagés et peuplés des variétés de poissons prévues au programme de mise en valeur agréé, sur 1/5ème de leur surface au moins.

Les contrats de concession prévoient des clauses spéciales de mise en valeur pour chaque cas.

Le prix de référence de ces terrains est de Z. 600,00.00. Le redevance annuelle est fixée à Z. 100,00.00.

**Article 13 :**

Les terrains visés par le présent article sont destinés à la création de cultures ou à l'élevage de bétail sur une superficie ne dépassant pas 10 hectares.

La superficie à octroyer ainsi que les conditions de mise en valeur sont fixées contractuellement en fonction du programme agréé.

Les terrains à cet usage ne peuvent faire l'objet d'une concession perpétuelle ou d'une concession ordinaire que lorsqu'il s'agit d'une exploitation intensive.

La construction d'une seule résidence est autorisée.

Les tarifs de concession de ces terrains sont les mêmes que ceux prévus par les alinéas 3 et 4 de l'article 12 ci-dessus.

**Article 14 :**

Terrains pour poste d'achat ou de stockage de produits agricoles.

La superficie à concéder à cet usage ne peut dépasser les 50 ares

La durée du bail est de 3 ans, renouvelable.

Le loyer est fixé forfaitairement à Z. 100,00.00.

**Article 15 :**

Terrains destinés par les employeurs à la création d'œuvres sociales ou sportives pour leur personnel (dispensaire, cinéma, école, cercle, chapelle, terrains de sports ou de jeux, etc.)

La superficie de ces terrains et le mode d'octroi sont déterminés en fonction de leur destination et du programme de mise en valeur agréé.

Le loyer ou redevance annuelle s'élève à Z. 100,00.00.

**Article 16 :**

Terrains destinés par les employeurs aux cultures vivrières pour leur personnel.

Les terrains destinés à cet usage ne peuvent faire l'objet d'une concession perpétuelle ou d'une concession ordinaire que si l'employeur s'engage à établir des cultures vivrières suivant un plan agréé. Des clauses spéciales sont alors insérées au contrat pour déterminer les conditions auxquelles doivent répondre l'assolement, la jachère et la conservation des sols. Le loyer s'élève à Z. 100,00.00.

*Chapitre 2 :***CONCESSIONS A TITRE ONEREUX DE TERRES RURALES DE PLUS DE 10 HECTARES A USAGE AGRICOLE OU D'ELEVAGE****Article 17 :**

Les terrains visés par le présent chapitre sont concédés aux conditions et suivant les modalités fixées par les articles 153 à 159 de la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973, telle que modifiée et complétée à ce jour.

La superficie à octroyer est déterminée en fonction du programme de mise en valeur agréé et compte tenu des contingences locales.

**Article 18 :**

Sauf dérogation spéciale émanant de l'autorité compétente pour accorder la concession, ces terrains ne sont pas concédés dans les bandes de 150 mètres contiguës aux rives des lacs ou cours d'eau navigables ou flottables ou sises de part et d'autre des lignes de chemin de fer ou de routes publiques déclarées d'intérêt général.

En cas de dérogation, le tarif des terrains de l'espèce est celui de l'article 19 ci-dessus majoré de 50%.

**Article 19 :**

Les prix de référence et les redevances annuelles sont établis comme suit :

- 1°. dans les zones de 5 km contiguës aux bandes de 150 mètres dont question à l'article 18 :
  - a. terrains agricoles ou mixtes agricoles et d'élevage

Prix de référence	: Z. 40,00.00 l'hectare
Redevance annuelle	
1 <sup>ère</sup> année	: Z. 0,80.00 l'hectare

**Code Foncier****Journal Officiel n° Spécial 15 octobre 2005**

2 <sup>ème</sup> année	: Z. 1,20.00 l'hectare
3 <sup>ème</sup> année	: Z. 1,60.00 l'hectare
4 <sup>ème</sup> année et suivantes	: Z. 2,00.00 l'hectare

**b. terrains d'élevage****Prix de référence** : Z. 20,00.00 l'hectare**Redevance annuelle**

1 <sup>ère</sup> année	: Z. 0,40.00 l'hectare
2 <sup>ème</sup> année	: Z. 0,60.00 l'hectare
3 <sup>ème</sup> année	: Z. 0,80.00 l'hectare
4 <sup>ème</sup> année et suivantes	: Z. 1,00.00 l'hectare

**2°. Partout ailleurs :****Terrains agricoles ou mixtes agricoles et d'élevage****Prix de référence** : Z. 25,00.00 l'hectare**Redevance annuelle**

1 <sup>ère</sup> année	: Z. 0,50.00 l'hectare
2 <sup>ème</sup> année	: Z. 0,75.00 l'hectare
3 <sup>ème</sup> année	: Z. 1,00.00 l'hectare
4 <sup>ème</sup> année et suivantes	: Z. 1,25.00 l'hectare

**Terrains d'élevage****Prix de référence** : Z. 15,00.00 l'hectare**Redevance annuelle**

1 <sup>ère</sup> année	: Z. 0,30.00 l'hectare
2 <sup>ème</sup> année	: Z. 0,45.00 l'hectare
3 <sup>ème</sup> année	: Z. 0,60.00 l'hectare
4 <sup>ème</sup> année et suivantes	: Z. 0,75.00 l'hectare

Les terrains destinés à l'élevage doivent être clôturés sur tout leur périmètre par trois rangs de fils au moins ou une clôture électrique.

**Article 20 :**

Les tarifs applicables aux terres rurales à usage agricole ou d'élevage d'une superficie égale ou supérieure à 2.000 hectares sont fixés dans chaque cas par l'acte de concession du terrain.



*Chapitre 3 :*

**DISPOSITIONS FINALES**

**Article 21 :**

Le Commissaire d'Etat ayant les affaires foncières dans ses attributions peut soustraire aux dispositions reprises aux chapitres I et II du présent règlement, les terres qui sont jugées nécessaires à la réalisation d'un programme spécial.

**Article 22 :**

La redevance annuelle spéciale due au Trésor pour la construction de canaux ou aqueducs et l'établissement de lignes de chemin de fer, téléphoniques, électriques, d'oléoducs ou autres voies de transport ou de communication sur terres domaniales, est fixée à Z. 100,00.00 par kilomètre indivisible, avec minimum de Z. 1.000,00.00 par contrat ou autorisation.

Vu pour être annexé à l'ordonnance n° 74-148 du 2 juillet 1974 portant mesures d'exécution de la loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 telle que modifiée à ce jour.

Fait à Kinshasa, le 10 avril 1986

Mobutu Sese Seko Kuku  
Ngbendu Wa Za Banga

Maréchal

---